

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,3/0,4 Grundflächenzahl
 0,6/0,8 Geschosflächenzahl
 I/II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN

Elektrizität/Trafostation

FESTSETZUNGEN GEM § 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUO NW

z. B. 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 Leitung unterirdisch
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Böschung/Aufschüttung
 Meter über Normalnull
 OK (Oberkante) Schotterbettebene

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Spielfeld
 Ballspielfeld

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II, III, IV (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
 Flächen für Aufschüttungen (hier: Schallschutzwall; siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 Flächen für die Landwirtschaft
 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Änderungsbereich und Ergänzungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:
 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. Büroräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Zeile	Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	erforderl. R _{w, res} des Außenbauteiles [in dB]
2	II	56 - 60	30
3	III	61 - 65	35
4	IV	66 - 70	40

Für die bebauten Grundstücke unmittelbar südlich des Lärmschutzwalles gelten in der Erdgeschossenebene (EG) gemäß der projektbezogenen schalltechnischen Untersuchung (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Bericht Nr. 2157.1/01 vom 05.06.2012) hinsichtlich der erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße (R_{w, res}) der Außenbauteile die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II, während für die Außenbauteile im Obergeschoss (OG) überwiegend die Schallschutzanforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gelten.

Der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 kann mit gesondertem Nachweis gemindert werden, wenn - z.B. auf Grund der Abschirmwirkung von Bestandsgebäuden - ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, da flächendeckend Nacht-Beurteilungspegel von L_r > 45 dB(A) lt. schalltechnischer Untersuchung ermittelt worden sind. Wird hingegen ein gesonderter Nachweis erbracht, der eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf L_r <= 45 dB(A) belegt, kann auf entsprechende Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

2. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Schallschutzwall ist mindestens 3,70 m über der OK (Oberkante) Schotterbettebene der angrenzenden Bahntrasse auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Schotterbettebene ist bezogen auf m ü. NN (Meter über Normalnull) eingemessen und das entsprechende Aufmaß in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Innerhalb der mit WA* festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Je Einzelhaus sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezgl. der Wohnungen als 2 Einzelhäuser, Hausgruppen als Gruppe von Einzelhäusern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BAUO NW

1. Mauern, Zäune und Hecken sind entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

HINWEISE für die Verwirklichung der Planung

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG).

2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 Tel. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30 -16:15, Mi. - Fr. 7:30 -15:45)
 Tel. 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.

3. Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Bei evtl. Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der Straßen ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451/583054; Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

4. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

5. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzachverständigen) hinzuzuziehen.

6. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. (§ 25 (3) Satz 2 LStrG)

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539).
- Planzeicherverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

gez. Garmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 14.03.2012 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

gez. Steingröver
 Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 18.09.2012 bis 17.10.2012.

Der Bürgermeister
 i.V. gez. Sieder
 Stadtbaurat

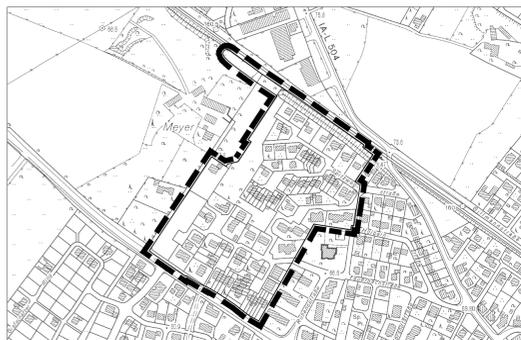
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 14.12.2012 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
 Bürgermeister

gez. Ahmann
 Schriftführer

Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 22.12.2012.

gez. Steingröver
 Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 139
"Große Esch"
2. Änderung und Ergänzung
 in Verbindung mit der digitalen Neuzeichnung
 (§ 13 a BauGB)

MAßSTAB 1:1000
 DATUM 10. August 2012
 Planungsgrundlage Gauß-Krüger
 RECHTSKRÄFTIG
 Fachdienst
 Stadtplanung
 i.A. gez. Manteuffel
 BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplaner • Architektin • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483